

Bijlagen bij evaluatie Participatietraject Wegwijzer Den Oord

Datum 15 juli 2020
ons kenmerk sir/hout/wegwijzer02

Bijlage 1: Uitgangspunten ontwikkeling Wegwijzer Den Oord	2 - 3
Bijlage 2: Startnotitie ontwikkeling Wegwijzer Den Oord	4 - 8
Bijlage 3: Participatieplan Wegwijzer Den Oord	9 - 11
Bijlage 4: Vernieuwde uitgangspunten DOBB	12
Bijlage 5: Nieuwsbrief DOBB, november 2018	13 - 16

Bijlage 1: Uitgangspunten ontwikkeling Wegwijzer Den Oord

Perspectief omwonenden: Uit verslag Bijeenkomst Randvoorwaardengroep Buurtvertegenwoordiging Den Oord, 27 maart 2014:

5) Randvoorwaarden

Per thema zijn de randvoorwaarden benoemd, waar aan het te ontwikkelen gebied aan moet voldoen. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Thema	Randvoorwaarde
Doelgroep	Breed (jonge gezinnen tot senioren)
Soort woningen	Levensbestendige woningen (middensegment) en/of woningen uit het duurdere segment
Aantal woningen	Zelfde woningdichtheid als in de rest van de wijk Den Oord
Bouwhoogte	Bouwhoogte varieert tussen de hoogte van de woningen aan de zuidzijde van de Meekrap-oord en de hoogte van de woningen aan de Haver-oord.
Erfafscheiding	Afstand van nieuwe percelen tot aan de bestaande erfafscheiding minimaal 15 meter. Tuin grenzend aan tuin.
Ontsluiting	Gebruik van bestaande ontsluitingswegen, eventueel aangevuld met doodlopende straatjes.
Parkeren	Voldoende parkeergelegenheid zodat geen gebruik hoeft te worden gemaakt van parkeerplaatsen in de omgeving.
Groen	Bomen, bossages, grasveldje
Speelmogelijkheid	Handhaven van het grasveldje met de huidige afmetingen (binnen het te ontwikkelen gebied), incl. speelmogelijkheid.
Uitstraling	Gevarieerde bouw, open, lichte kleuren

Ten aanzien van eventuele alternatieve inrichting van het gebied (anders dan woningen) werden de volgende ideeën aangedragen:

- Park
- Wijkcentrum
- Bestaande gebouwen handhaven en daar andere bestemming aan geven

6) Wat willen we NIET?

Uit de discussie kwam naar voren dat de bewoners uitdrukkelijk tegenstander zijn van de volgende bestemming van het gebied:

- Appartementen
- Een massief complex
- Uitsluitend sociale woningbouw

Uit oogpunt van verkeersveiligheid en hinder willen de bewoners ook geen doorgaande weg in het te ontwikkelen gebied.

7) Vervolgafpraak

Na vaststelling zal het verslag worden ingebracht voor het eerstvolgende kerngroep overleg. Wim zal Finbar vragen om een overleg in te plannen.

Perspectief gemeente: Uitgangspunten zoals uiteindelijk door gemeente geformuleerd en gecommuniceerd met de buurt, oktober 2016:



25 Oktober 2016

Concept-uitgangspunten voor nieuwbouw van locatie Wegwijzer/Den Oord

a. Stedenbouw:

Het gehele plan moet binnen het plangebied passen (zie bijlage)
Alle nieuwe woningen en parkeerplaatsen moeten binnen de grens van het plangebied worden
gebouwd en aangelegd. Het speelveldje ten westen van het plangebied blijft behouden.

b. Programma:

Alleen woningen, 50% seniorenwoningen 50% sociale huurwoning
De woningen worden voor minimaal de helft gebouwd voor senioren en het overige gedeelte voor
gezinnen. Van het totaal aantal woningen is de helft in de sociale huursector. De woningen geschikt
voor ouderen hebben de woon-, slaap- en badkamer gelijkvloers.

c. Aantallen:

Het minimum aantal woningen is 40, het maximale aantal is 50 woningen
Stedenbouwkundige verkenningen wijzen uit dat 40 woningen in een mix van appartementen en
grondgebonden woningen in het plangebied passen. Dit kan dan in 3 bouwlagen. Met 50 woningen
moet er wat dichter op elkaar of hoger gebouwd worden.

d. Duurzaamheid:

**Minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0.0, grondgebonden woningen 'nul op de
meter'**
Dit betekent dat woningen worden voorzien van dikke isolerende muren, driedubbelglas, zonnecellen,
warmtepompen, enz. De aanschafprijs van de woning wordt hiermee hoger, maar de maandelijkse
lasten dalen door het vervallen van de energierekening.

e. Verkeer:

Auto-ontsluiting via de Lupineoord
De huidige aanrijroute van het gebied blijft hetzelfde als nu. Dit past het beste in de Houtense
verkeersstructuur.

f. Parkeren:

Benodigde parkeerplaatsen allemaal binnen het plangebied aanleggen
Er is voldoende ruimte in het plangebied om parkeerplaatsen aan te leggen volgens de Parkeer-
normen Houten voor 40 tot 50 woningen.

g. Financiën:

Een marktconforme grondprijs.
De grond die de gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar heeft een marktconforme grondprijs.
Met een dergelijke grondopbrengst worden alle gemeentelijke kosten gedekt. Hiermee blijven ook de
woningprijzen marktconform.

Bijlage 2: Startnotitie ontwikkeling Wegwijzer Den Oord

Startnotitie

(gewijzigd n.a.v. de raadsvergadering van 14 februari 2017)

Nieuwbouw Wegwijzer / Den Oord	Versie:	2.0
	Datum:	2 januari 2017
Aanleiding en probleemstelling		
<p>De door de raad vastgestelde Woonvisie 2016-2025 geeft aan dat er in de komende jaren vooral gebouwd moet worden voor senioren en gezinnen in de vorm van koop- en huurwoningen in variërende kwaliteit en prijsklassen.</p> <p>In het door de raad in 2015 vastgestelde Programma Ruimte is aangegeven dat de locatie Wegwijzer / Den Oord zich leent voor het leveren van een bijdrage aan het oplossen van het tekort aan levensloopbestendige, betaalbare woningen voor ouderen en starters.</p> <p>De omschreven kaders voor de locatie Wegwijzer-Den Oord uit het Programma Ruimte 2.0 uit 2015 waren (ook grafisch weergegeven in het "spinnenweb"):</p> <ul style="list-style-type: none">- Financieel vermogen en een marktconforme grondprijs- Eind gebruikers en omwonenden hebben een bepalende rol bij het uit te werken woonprogramma.- Kwaliteit in Openbare ruimte met behoud van groen en voldoende parkeren- Een woonprogramma met Oudere en jongerenhuisvesting deels in de sociale huur. <p>Het nieuwe kader voor huisvesting is de vastgestelde Woonvisie 2016-2020. Het Programma Ruimte wordt hierop geactualiseerd. Planontwikkeling voor Wegwijzer Den Oord kan daar niet op wachten gezien de druk op de Houtense woningmarkt. Het Programma Ruimte zal naar verwachting in het 2^{de} kwartaal van 2017 worden vastgesteld. Het daarin opgenomen planproces voor herontwikkeling van locaties zal vrijwel gelijk zijn aan dat van Wegwijzer Den Oord.</p> <p>Door in Wegwijzer-Den Oord te kiezen voor 100% seniorenwoningen wordt er in de wijk en in Houten doorstroming bewerkstelligd waardoor er weer gezinswoningen beschikbaar komen. <i>Door voor 50% sociale huurwoningen te kiezen wordt er voor sociale huur en de vrije sector doorstroming bewerkstelligd dat weer bijdraagt aan het halen van de doelen in de woonvisie.</i>"</p> <p>Het plangebied omvat een terrein van ca. 7000 m2 aan het Lupineoord op de voormalige locaties van basisschool De Wegwijzer en sporthal Den Oord. (zie bijgaande tekening d.d. oktober 2016)</p> <p>Deze startnotitie Wegwijzer/Den Oord beschrijft op hoofdlijnen de programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie.</p> <p>Omdat deze Programmatische uitgangspunten afwijken van vastgestelde kaders als het Programma Ruimte en de kwaliteitsleidraad Houten-Noord 2009 moet de startnotitie door de raad worden vastgesteld.</p> <p>Dit heeft mede als doel om de hoofdkaders aan het begin van het proces voor alle partijen helder te hebben. De gemeenteraad is zo in staat het project op hoofdlijnen te sturen. Bovendien is in een proces waar onder andere participatie een belangrijk aspect gaat worden het verstandig om aan de voorkant de verwachtingen te managen en duidelijk te communiceren welke rol betrokken partijen hebben.</p>		
Doelstellingen (wat willen we bereiken)		
<p>De woonvisie 2016-2025 biedt het kader waarbinnen ruimtelijke (her)ontwikkeling op locaties plaats kan vinden. Doel is te komen tot een plan met voldoende woningen voor de genoemde doelgroep, een marktconforme opbrengst en actief participatietraject waarbij zowel de nieuwe bewoners, als de omwonenden worden betrokken.</p>		
Resultaat (wat gaan we maken?): De Uitgangspunten.		
<p>Het uiteindelijk te realiseren plan gaat tot stand komen in samenwerking met de nieuwe bewoners, de omwonenden en de ontwikkelaar. Zij krijgen de vraag en de ruimte om samen tot een zo breed mogelijk gedragen plan komen. De gemeentelijke ambities worden neergelegd in een aantal programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.</p>		

a. Stedenbouw:

Het gehele plan moet binnen het plangebied passen (zie ook bijgaande tekening Plangebied Wegwijzer/Den Oord d.d. okt. 2016).

Alle nieuwe woningen en parkeerplaatsen moeten binnen de grens van het plangebied worden gebouwd en aangelegd. Het speelveldje ten westen van het plangebied blijft behouden.

Er zijn geen stedenbouwkundige of architectonische eisen die door de gemeente vooraf worden gesteld.

b. Programma:

Alleen appartementen, 100% seniorenwoningen, waarvan 50% sociale huurwoningen, Zorg - Wonen

Alle woningen zijn geschikt voor senioren. Van het totaal aantal woningen is de helft in de sociale huursector. De woningen geschikt voor senioren hebben de woon-, slaap- en badkamer gelijkvloers en zijn WMO-geschikt.

"De kwaliteit van de woningen moet Houtense ouderen met een grotere woning ertoe bijdragen zich hier te vestigen, zodat een gezinswoning vrijkomt en de doorstroming maximaal wordt bevorderd."

Door op de locatie Wegwijzer/ Den Oord voor 100% voor senioren te bouwen is het mogelijk om in de planontwikkeling ruimte te creëren voor een combinatie van wonen, zorg en ontmoeten. *De functie ontmoeten moet gestalte krijgen in een ruimte, waar ook de bewoners uit de buurt gebruik van kunnen maken. Van de opdracht te komen tot 100% seniorenwoningen kan worden afgeweken ten behoeve van een woonexperiment zoals meergeneratie-wonen, mits dit niet het aantal seniorenwoningen te zeer vermindert en het binnen gestelde financiële kaders blijft.*

c. Aantallen:

Uitgaande van de taakstelling in de door de raad unaniem aangenomen Woonvisie dient op deze locatie een maximale bijdrage geleverd te worden aan de tekorten aan woningen voor ouderen. Het maximaal aantal woningen, waarvoor de locatie zich leent, zal in het ontwikkelingstraject samen met belanghebbenden nader worden verkend. Hierbij spelen de fysieke mogelijkheden van de locatie een rol, maar zal ook gezocht moeten worden naar zoveel mogelijk draagvlak.

d. Duurzaamheid:

Minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0.0.

Alle nieuwe woningen hebben minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0.0 (EPC = 0.0). Dit betekent dat alle woningen worden voorzien van dikke isolerende muren, driedubbelglas, zonnecellen, warmtepompen, enz. De aanschafprijs van de woning wordt hiermee hoger, maar de maandelijkse lasten dalen.

Er mag voor het plan ook buiten het plangebied nieuwe energie-opwekkingscapaciteit worden gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een plan zonder aardgasnet.

e. Verkeer:

Auto-ontsluiting via de Lupineoord

De huidige aanrijroute van het gebied blijft hetzelfde als nu. Dit past het beste in de Houtense verkeersstructuur. De benodigde parkeerplaatsen (volgens de Houtense Parkeernorm) voor de nieuwe ontwikkeling dienen gerealiseerd te worden binnen het plangebied.

f. Parkeren:

Benodigde parkeerplaatsen allemaal binnen het plangebied aanleggen.

Benodigde parkeerplaatsen allemaal binnen het plangebied aanleggen. Er is voldoende ruimte in het plangebied om parkeerplaatsen aan te leggen volgens de Parkeernormen van Houten voor het te realiseren aantal woningen. "Omdat sprake is van seniorenwoningen kan eventueel van een lagere parkeernorm worden uitgegaan, echter niet lager dan 1,0 van het aantal woningen.

g. Financiën:

Een marktconforme grondprijs.

De grond die de gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar heeft een marktconforme grondprijs.

Met een dergelijke grondopbrengst worden alle gemeentelijke kosten gedekt. Hiermee blijven ook de woningprijzen marktconform.

Relevante (beleids-)kaders en relatie met andere projecten/activiteiten
<p>De relevante (beleidsstukken en kaders zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Collegeprogramma 2014-2018 'Houten maken we samen' De nadruk zal hierbij vooral liggen op:<ul style="list-style-type: none">• Duurzaamheid (energieneutraal bouwen)• Inspelen op demografische ontwikkeling• Nieuwe, duurzame woonvormen• Digitale toepassingen voor ouderen2. Programma Ruimte 2015 De nadruk hierbij ligt vooral op:<ul style="list-style-type: none">• De belangen van de eindgebruiker en van de direct betrokkenen (stakeholders en, omwonenden) worden ten volle meegewogen.• Een positieve bijdrage aan de duurzame ambities van de gemeente.• Een initiatief moet op (minimaal) de lange termijn zicht bieden op een budget neutrale ontwikkeling.• Flexibiliteit en maatwerk; elk initiatief heeft zijn eigen inhoud, proces en procedure.• Een initiatiefnemer draagt zelf de verantwoordelijkheid en risico's voor de ontwikkeling en realisatie van een initiatief.3. Woonvisie 2016-2025<ul style="list-style-type: none">• Diversiteit, keuzevrijheid en duurzaamheid;• Focus op doelgroepen: gezinnen en ouderen;• Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad;• Wonen en zorg in samenhang bezien.4. Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009 De nota is gericht op het behoud van de kwaliteit van Houten als groene en fietsvriendelijke woonomgeving. Belangrijke thema's<ul style="list-style-type: none">• Behoud van de verkeersstructuur• Voldoende aandacht voor ruimte en groen.• Een ontspannen dorps karakter en geen hoogbouw buiten het centrum.• Respect voor historische elementen.5. De Sociale Agenda 2017-2018.<ul style="list-style-type: none">• Iedereen blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen.6. Prestatieafspraken Gemeente Houten- Viveste De gemeente en Viveste hebben in december 2016 afspraken gemaakt over het beheer en de bouw van sociale huurwoningen in Houten. De 4 thema's zijn gelijk aan die in de Woonvisie:<ul style="list-style-type: none">• Diversiteit, keuzevrijheid en duurzaamheid;• Focus op doelgroepen: gezinnen en ouderen;• Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad;• Wonen en zorg in samenhang bezien. <p>In afwijking van het Programma Ruimte richt het nu voorliggende woonprogramma zich op senioren. Starters komen voldoende aan bod bij de transformatie van kantoren. Nieuwbouw voor senioren geeft doorstroming. Hierdoor krijgen ook starters en gezinnen weer kansen op de woningmarkt.</p> <p>Het Programma Ruimte wordt geactualiseerd. De verwachting is dat het programma ruimte in het 2^e kwartaal van 2017 kan worden vastgesteld. Hierin zal een model voor het planproces worden opgenomen dat vrijwel gelijk is aan dat van Wegwijzer/Den Oord.</p> <p>In de Woonvisie 2016-2025 staat dat er vooral voor senioren, gezinnen en sociale huur gebouwd gaat worden. Door in Wegwijzer Den Oord te kiezen voor 100% senioren wordt er in de wijk Den Oord en in Houten doorstroming bewerkstelligd waardoor er weer gezinswoningen beschikbaar komen. Door voor 50% huurwoningen te kiezen wordt er voor sociale huur en de vrije sector doorstroming bewerkstelligd</p>

het geen bijdraagt aan het behalen van de genoemde doelen in de Woonvisie.

In afwijking van de Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009 zal er geen actieve grondpolitiek gevoerd worden maar wordt het ontwikkel- en realisatieproces zoveel mogelijk bij de externe partners gelegd. In de Leidraad zijn veel gedetailleerde criteria opgenomen die voor een groot deel achterhaald zijn en vervallen.

De Sociale Agenda 2017-2018 en het langer zelfstandig wonen wordt ingevuld door alle woningen geschikt te maken voor senioren.

Relatie met andere projecten.

De samenhang van Houten-Noord wordt bewaakt door de gebiedsmanager. Het woonprogramma moet niet alleen aansluiten bij de genoemde beleidsdocumenten maar ook op de in Houten-Noord gerealiseerde en nog te realiseren plannen. In Houten-Noord zijn de herontwikkelingslocaties Joh. Bogermanschool, Mozaïekschool en De Slinger-west ingevuld met vrije sector woningen met als doelgroep ouderen en gezinnen. Geplande herontwikkeling De Haag wordt ingevuld met senioren-appartementen in de vrijesector. Bij de transformatie van het kantoorgebouw van Viveste aan de Dorpsstraat is de doelgroep senioren in de sociale huur. In het centrum van Houten en de Molenzoom ligt de nadruk meer op appartementen voor starters en sociale huur.

Door in te zetten op seniorenhuisvesting op de locatie Wegwijzer/Den Oord komen door doorstroming weer gezinswoningen op de Houtense woningmarkt beschikbaar. Deze gezinswoningen kunnen weer betrokken worden door (jonge) gezinnen die willen doorstromen. Vervolgens mag verwacht worden dat er zo woningen vrijkomen voor gezinnen en starters.

Projectfasering

Het planproces kan in een aantal fasen worden ingedeeld.

1. Vaststellen startnotitie met de programmatische uitgangspunten door de gemeenteraad
2. Contracteren ontwikkelaar.
3. Planontwikkeling door ontwikkelaar kopers/huurders en omwonenden
4. Verlenen omgevingsvergunning door college na verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad.
5. Realisatie.

Ad 1. Vaststellen startnotitie.

In de start notitie worden de programmatisch uitgangspunten bepaald en deze worden vooraf door de gemeenteraad vastgesteld. Dit maakt dat de raad bij het begin van het proces is betrokken en het plan op hoofdlijnen kan sturen. Daarbij geldt dat in het verdere planproces deze programmatische uitgangspunten geen discussie meer behoeven wat onnodige vertraging voorkomt. Voor het overige worden ontwikkelaar, omwonenden, kopers en huurders zoveel mogelijk vrij gelaten bij het maken van het plan.

Ad 2. Contracteren ontwikkelaar.

Als de startnotitie met de programmatische uitgangspunten is vastgesteld kan dit uitgewerkt worden in een grondverkoopovereenkomst die met de geselecteerde partij wordt gesloten.

De eisen en randvoorwaarden worden scherp geformuleerd in het selectiedocument.

Voor het overige zal de ontwikkelaar zo veel mogelijk vrijheid krijgen om er samen met zijn huurders/kopers en de omwonenden uit te komen.

Ad 3. Planontwikkeling

Deze fase kenmerkt zich vooral doordat de gekozen partij op zoek moet naar toekomstige kopers en de omgeving moet betrekken bij het ontwikkelproces (participatie). Hierdoor kan er een spanningsveld ontstaan tussen de kopers/huurders en omwonenden waarbij het, zeker voor de initiatief nemende partij, van groot belang is om tot consensus te komen.

Het ontwikkelde plan zal door de gemeente getoetst worden aan voorwaarden van deze startnotitie die door de raad is vastgesteld.

Ad 5. Wijziging bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Voor het plan zal een omgevingsvergunning worden verleend waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit is het bestuurlijke moment waarbij de raad vaststelt dat het plan aan de door haar gestelde randvoorwaarden voldoet.

Ad 6. Realisatie.

Zodra de koopovereenkomst voor de grond is gesloten en de omgevingsvergunning voor de woningen onherroepelijk is kan de bouw starten. De ontwikkelaar maakt zelf bouw- en woonrijp en zorgt er voor dat ook tijdens de bouw omwonenden en kopers betrokken en geïnformeerd blijven.

Als er geen bezwaar en beroep wordt aangetekend kan de bouw begin 2018 starten en begin 2019 worden afgerond.

Financiën.

Alle kosten (waaronder de huidige boekwaarde en alle door de gemeente te maken kosten) en opbrengsten (uit de grondverkoop) voor de gemeente zullen ten laste komen van de GREX 'Herontwikkeling Wegwijzer / Den Oord'. Gezien de bijzonder aantrekkelijke ligging en de relatief lage boekwaarde is een positief saldo van de grondexploitatie zeker realiseerbaar. De grond wordt verkocht voor een vaste grondprijs. Dit biedt ontwikkelaars bij de selectie de ruimte om zich op andere thema's te onderscheiden. Voor de beheer- en onderhoudskosten na realisatie geldt dat deze gedekt worden door de extra inkomsten voor de nieuwe ontwikkeling uit WOZ, gemeentefonds etc.

Participatie

Belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces zal de participatie zijn. Dit geldt niet alleen voor de huidige omwonenden, maar ook voor de toekomstige bewoners. Er moet voldoende draagvlak voor het uiteindelijke plan worden gecreëerd. Dit wil niet zeggen dat alle individuen zich in het uiteindelijke plan zullen kunnen vinden. Als partijen er niet uitkomen, zal de gemeente sturend optreden. De gemeenteraad beslist aan het begin over de programmatische uitgangspunten voor het plan en zal het plan vaststellen.

Niet alleen de gemeente maar ook de ontwikkelaar zal haar verantwoordelijkheid t.a.v. participatie moeten nemen. De gemeente zal vooral bij de start een actieve rol spelen. Na vaststelling van de programmatische uitgangspunten zal de gemeente een meer faciliterende en controlerende rol vervullen. Hierbij zijn de programmatische uitgangspunten leidend zoals deze met deze startnotitie door de raad zijn vastgesteld. Daarmee is ook helder wat de deelnemers en betrokkenen aan het project mogen verwachten.

De eindgebruikers en omwonenden worden niet alleen betrokken bij het ontwerp. Ook de uitgangspunten zoals opgenomen in de startnotitie zijn vooraf besproken met omwonenden en mogelijke kopers/gebruikers.

Risico's

1. Spanning tussen de inhoudelijke wensen (randvoorwaarden en ambities) ten aanzien van de locatie enerzijds en anderzijds de betrokkenheid van de huidige buurtbewoners. Door zo veel mogelijk vrij te laten en de randvoorwaarden te beperken tot het strikt noodzakelijke wordt hopelijk voldoende vrijheid gecreëerd om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Als partijen niet tot een oplossing komen zal de gemeente alle belangen afwegen en zal de gemeenteraad het plan vaststellen.

Bijlage 3: Participatieplan herontwikkeling Wegwijzer Den Oord

Nieuwbouw van seniorenwoningen op de locatie Wegwijzer Den Oord

De gemeenteraad heeft op 14 februari 2017 de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw vastgesteld:



1. Bouwen binnen het plangebied met behoud van het grasveldje Vlasoord
2. 100% senioren woningen, waarvan 50% sociale huur
3. Maximale hoeveelheid woningen dat op zoveel mogelijk steun vanuit omgeving kan rekenen
4. Een Energieprestatie Coëfficiënt van 0.0
5. Ontsluiting via Lupineoord en de bestaande infrastructuur.
6. Parkeren binnen het plangebied en eventueel minder dan norm.
7. Marktconforme grond- en woningprijzen

Uitgangspunt 3 is niet duidelijk genoeg om op te nemen in een offerteaanvraag voor ontwikkelaars. We moeten dit verder uitwerken. Het moet duidelijk zijn er maximaal gebouwd kan worden waarbij er nog voldoende draagvlak bij omwonenden is.

De rol van omwonenden bestaat uit meedenken en adviseren over de gevolgen van het plan op de omgeving. Daarbij moeten aspecten als omvang, locatie, hoogte uitstraling en parkeren van het plan aan de orde komen.

Het lijkt het beste om te starten met voorbeelden van andere vergelijkbare bouwprojecten. Uit deze voorbeelden halen we goede onderdelen voor onze wensenlijst voor de Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord. Deze vertalen we daarna in een schetsverkaveling met bouwhoogtes en eventuele vormgevingswensen. De gemeente en de stedenbouwkundige bewaken of dit ook haalbare wensen zijn.

Omwonenden

De werkgroep "Randvoorwaarden" van de Bewonersbelangen Den Oord heeft een lijst met wensen opgesteld. Een aantal daarvan valt niet binnen de uitgangspunten in het raadsbesluit en de startnotitie en kunnen niet worden gehonoreerd. De volgende wensen blijven dan over:

1. Bouwhoogte varieert tussen de hoogte van de woningen aan de zuidzijde van de Meekrap-oord en de hoogte van de woningen aan de Haver-oord.
2. Afstand van de nieuwe percelen tot aan de bestaande erfafscheiding is minimaal 15 meter. Tuinen grenzen aan elkaar.
3. Voldoende parkeergelegenheid zodat de parkeerplaatsen in de omgeving niet gebruikt hoeven te worden.
4. Bomen, bossages en grasveldjes
5. Gevarieerde open bouw en lichte kleuren.



De Werkgroep Bewonersbelangen Den Oord zal de omwonenden in het ontwerpproces naar een schetsverkaveling vertegenwoordigen.

Kopers: de nieuwe burens

Niet alleen de omwonenden hebben invloed op de vormgeving van het gebouw. Ook de toekomstige bewoners hebben wensen voor de bouw. De woningen moeten in alle gevallen levensloopbestendig zijn. Daarnaast heeft de SBOH/SGH nog een aantal wensen geformuleerd. Een aantal is voor de appartementen in de vrije sector goed bruikbaar:

1. Vrije sectorappartementen van ongeveer 75 m² groot
2. Zo veel mogelijk daglicht in de woning
3. Gezamenlijke berging
4. Ontmoetingsruimte in het gebouw
5. Gezamenlijke tuin

De helft van de woningen is sociale huur en deze appartementen zijn daardoor niet groter dan ongeveer 65 m². Groter kan binnen de sociale huurgrens niet gerealiseerd worden. Viveste behartigt de belangen van haar toekomstige huurders.

Ontwerp en aanpak participatie

Stap 1

Omwonenden, Viveste en gemeente (en potentiële kopers) geven goede voorbeelden van appartementsgebouwen. Die kunnen als referentiebeeld voor de nieuwbouw dienen.

De voorbeelden laten de massa, hoogte, geleding, architectuur en uitstraling zien die we graag willen. In een gezamenlijk overleg kiezen we samen 3 voorbeelden. Dit gebeurt onder leiding van de gemeentelijke stedenbouwkundige André de Wilde van Compositie5. Deze 3 voorbeelden gaan we bezoeken, behalve als deze te ver van Houten liggen. In dat geval vermelden we het voorbeeld alleen. Iedereen moet het er daar wel mee eens zijn.

Het resultaat van Stap 1 levert drie voorbeelden van appartementengebouwen om te bezoeken.



Stap 2

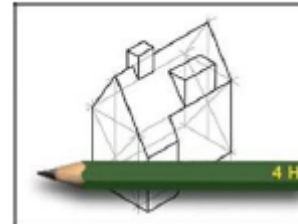
Omwonenden, Viveste en gemeente (en potentiële kopers) bezoeken de 3 geselecteerde voorbeelden. De excursie is onder leiding van André de Wilde. Met het bezoek verdiepen we de kennis en het gevoel bij het voorbeeldgebouw. Het gevoel en het beeld worden daarna omgezet in een lijst aspecten met bijbehorende wensen. (*B.v. Bouwhoogte: Het overgrote deel van het gebouw moet niet hoger zijn dan de bebouwing daaromheen. Maar een hoger accent moet wel kunnen.*)

Het resultaat van stap 2 is een lijst van aspecten met bijbehorende wensen.

Stap 3

Viveste, omwonenden en de gemeente bepalen het kader voor het nieuwbouwplan. Dit gebeurt in een gezamenlijke ontwerpsessie onder leiding van André de Wilde. Aan de hand van de wensenlijst uit Stap 2 bepalen we de plek, de massa en de hoogte van het (de) gebouw(en). Hierbij nemen we de wensen van de omwonenden en van de mogelijke kopers/huurders mee. Viveste brengt de wensen voor de sociale huurappartementen aan. De gemeente en de stedenbouwkundige bewaken dat dit alles tot een haalbaar kader leidt. Ook dat het aansluit bij de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

Het resultaat van Stap 3 is een schetsverkaveling. Daarin staan de maximale hoogte, de maximale omvang en de plek van het (de) gebouw(en) en ander ruimtelijk relevante wensen.



NB: Het kan helpen om vóór de start van het proces eerst "het verhaal" van het plan te schrijven. In een half A4-tje kan één van de omwonenden proberen te beschrijven wat hij/zij voor ogen heeft als hij/zij denkt aan het nieuwe plan. Dit zou vóór stap 2 klaar moeten zijn.

Het zou bijvoorbeeld zo kunnen klinken: *"Denkend aan "Oordstaete" zie ik opgewekte senioren van alle gezindten en achtergronden wonen in een rustige en vooral groene omgeving. In en om het gebouw zijn plekken om een praatje te maken en er wordt ook regelmatig iets georganiseerd waar ook mensen uit de omgeving aan mee kunnen doen. Door de eigenzinnige architectuur en het grappige torentje is het gebouw gelukkig niet zo saai en is herkenbaar als het eigen thuis".*

---+---+---+---

Bijlage 4: Vernieuwde uitgangspunten DOBB voor nieuwbouw Wegwijzer Den Oord

Uitgangspunten m.b.t. nieuwbouw locatie Den Oord

In april 2014 zijn uitgangspunten geformuleerd door een brede vertegenwoordiging van bewoners uit het gebied Wegwijzer / Den Oord (16 personen, geografisch goed verdeeld over de buurt). Per thema zijn de randvoorwaarden benoemd, waaraan het te ontwikkelen gebied bij voorkeur van de bewoners aan zou moeten voldoen.

Naar aanleiding van de bespreking van de Startnotitie in de Gemeenteraad zijn de uitgangspunten per 11 maart 2017 geactualiseerd. Omdat het College en de Raad nog steeds aangeven dat de mening van omwonenden er absoluut toe doet is onderstaande een weergave van hetgeen naar onze mening nog steeds overeind staat als een weergave van de mening van omwonenden.

Een aantal zaken worden door de bewoners zeker NIET ondersteund, omdat deze volstrekt niet passend zijn in het huidige karakter van de wijk. Dit betreft:

- Een massief complex
- Detailhandel of horeca

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

Thema	Uitgangspunten
Doelgroep	Breed (van jonge gezinnen tot senioren). De doelgroepen gezinnen en senioren zijn goed passend in de wijk.
Soort woningen	Levensbestendige woningen (middensegment) en/of woningen uit het duurdere segment. De locatie en het karakter van de wijk lenen zich bij uitstek voor langdurig zelfstandig wonen op niveau. Bouw voor het sociaal segment stuit niet op verzet van bewoners, tenzij dit de kwaliteit van bouw, de omvang van het project en de passendheid in de omgeving negatief aantast.
Aantal woningen	Een woningdichtheid passend bij de dichtheid in de rest van de wijk Den Oord is voor karakter en leefbaarheid van groot belang
Bouwhoogte	Gezien de grote hoeveelheid laagbouw heeft de bouwhoogte mogelijk grote impact. De bouwhoogte van de huidige sporthal is voor de woningen aan de Meekrap-oord feitelijk voor zón-inval al maximaal. Kader is een bouwhoogte variërend tussen deze woningen aan de zuidzijde van de Meekrap-oord en de woningen aan de noordzijde van het terrein (de Haver-oord).
Erfafscheiding	Afstand van nieuwe percelen tenminste op de huidige afstandsgrenzen, maar tevens rondom een grens van tenminste 15 meter in acht nemen is –wederom gezien de relatieve laagbouw- van belang.
Ontsluiting	Gebruik maken van de bestaande ontsluitingswegen, eventueel aangevuld met nieuwe doodlopende straatjes. Een doorgaande weg zal –zeker ook door de nabijheid van het centrum- tot gevaarlijke en hinderlijke situaties leiden.
Parkeren	Voldoende nieuwe parkeergelegenheid dient te worden gecreëerd om de bestaande parkeersituatie in de wijken niet verder te belasten.
Groen	De wijk is een prettige, ruime en groene wijk. Handhaving van dat karakter is een absolute eis.
Speelmogelijkheden / kinderen	De wijk vertoont na jaren van vergrijzing nu een verjonging. Handhaven van een speelgelegenheid zoals nu aanwezig met het trap-/grasveldje met speeltoestel is voor de bewoners dan ook van groot belang. Dit in het nieuwe gebied met vergelijkbare afmetingen als het huidige veld.
Uitstraling	De bewoners hebben een grote voorkeur voor gevarieerde bouw, een open karakter en een lichte kleurstelling

Bijlage 5: Nieuwsbrief DOBB, november 2018

DOBB Houten DEN OORD BEWONERS-BELANGEN

mail: dobbhouten@gmail.com-----NIEUWSBRIEF November 03-2018

Beste Buurtbewoners en belangstellenden rond de bouwlocatie Wegwijzer/Den Oord,

Het is al weer even geleden dat wij u informeerden over de voortgang op de toekomstige bouwlocatie Wegwijzer/Den Oord. Daarom nu in vogelvlucht hoe ver we tot nu gekomen zijn en voor welke beslissingen we op korte termijn staan.

DOBB staat eind november voor het besluit in te stemmen met zgn. Verkavelingsplannen die aangeven hoeveel levensloopbestendige appartementen voor senioren er gebouwd gaan worden en hoe dit er in grote lijn uit zal zien:

- 26 appartementen voor de sociale woningbouw met 34 parkeerplaatsen
- 22 appartementen voor de vrije sector met 40 parkeerplaatsen
- voor de direct omwonenden zijn geen parkeerplaatsen gereserveerd.

Over de plannen organiseren we een inloopavond op vrijdag 16 november in het Wereldhuis. Kondig uw aanwezigheid van te voren even aan door een reply aan <mailto:dobbhouten@gmail.com>, dan weten we hoeveel koffie we moeten zetten. Van 20.00 tot 21.00 uur zijn er leden van de bewonersgroep aanwezig om de plannen te laten zien en uw mening te horen. We zullen uw meningen meewegen in ons eindoordeel.

Een terugblik

U weet uit onze Nieuwsbrieven dat we al vier jaar actief zijn. In 2013 heeft voormalig wethouder Kees van Dalen ons gevraagd een groep omwonenden samen te stellen om voorbereidend werk te gaan doen. Dat hebben vakkundige omwonenden gedaan. (Je hebt in een wijk zomaar een makelaar, provinciale beleidsambtenaren, bouwkundigen, een taxateur, een advocaat, projectleiders, organisatieadviseurs en interimmanagers ter beschikking). Een vaste groep van 27 omwonenden komt regelmatig bijeen en er worden besluiten genomen over voorgenomen stappen. Acht van hen voeren het gesprek met Viveste en de gemeente in de zgn. Klankbordgroep. De gemeente heeft in maart 2017 een procesbegeleider, dhr. Mirko Buining, aangesteld om zo met de betrokken partijen tot een nadere invulling van de Startnotitie te komen. En die ook de kwaliteit van het participatieproces bewaakt.

De 8 bewoners hebben met de gemeente, de procesbegeleider en Viveste in de Klankbordgroep vanaf september 2017 veel overleg gevoerd en stedenbouwkundige voorstellen en ontwerpschetsen besproken. Dit alles in het kader van het participatietraject zoals dit in de Startnotitie is vastgesteld in de Gemeenteraad van 14-2-2017. In deze Startnotitie staat het doel als volgt beschreven:

'Op de locatie Wegwijzer/Den Oord dient een maximale bijdrage te worden geleverd aan de tekorten aan woningen voor ouderen. Het maximaal aantal woningen, waarvoor de locatie zich leent, zal in het ontwikkelingstraject samen met belanghebbenden nader worden verkend. Hierbij spelen de fysieke mogelijkheden van de locatie een rol, maar zal ook gezocht moeten worden naar zoveel mogelijk draagvlak.' (bron: Startnotitie 14-02-2017).

De gemeente heeft een stedenbouwkundige aangetrokken om in samenspraak met de belanghebbende partijen tot een schetsontwerp te komen met voldoende draagvlak. Het is de eerste stedenbouwkundige niet gelukt om de Klankbordgroep voor zijn plannen te winnen (te groot, te hoog, niet passend in de wijk). Nader overleg met de nieuwe wethouder op dit dossier Herman Geerdes was nodig en heeft in september 2018 geleid tot een herstart met een nieuwe stedenbouwkundige, C. M. Messing van Stijlgroep Rotterdam (<http://www.stijlgroep.nl>). Op voorstel van de bewoners heeft de Klankbordgroep in samenspraak met de wethouder afgesproken, dat er uiterlijk 1 januari 2019 een plan met draagvlak moet liggen omdat anders de gemeenteraad de beslissingen zal gaan nemen.

Opgemonterd en met een nieuwe stedenbouwkundige van Stijlgroep Rotterdam zijn we in het najaar van 2018 aan de slag gegaan. Christian Messing wil van de locatie een 'pareltje' in de wijk maken en heeft samen met de omwonenden, de gemeente en Viveste een nieuw voorstel gedaan. De

DOBB Houten DEN OORD BEWONERS-BELANGEN

ervaringen met Christian zijn hoopvol. Hij luistert goed naar alle leden van de Klankbordgroep en is ontvankelijk voor de van onze kant gegeven input. Hij probeert daarmee rekening te houden binnen de gemeentelijke kaders van zijn opdracht. Dinsdagavond 6 november heeft Christian het 2^e voorstel aan DOBB (Den Oord Bewoners Belangen) gepresenteerd. Er waren 28 aanwezigen, evenals Christian zelf.



Het ontwerp kenmerkt zich door een invulling met twee gebouwen:

- **1) Sociale woningbouw.** Op de plek van de voormalige sporthal, in de contouren van de sporthal, zijn 26 appartementen gesitueerd tussen de 70 en 80 m² voor de sociale woningbouw. Alle appartementen hebben een eigen berging. Op de 1^e verdieping is ruimte gereserveerd voor een buurtkamer. Mocht deze buurtkamer niet gebruikt gaan worden voor buurtactiviteiten, dan wordt dit ook een appartement. Het ontwerp heeft 3 lagen inclusief kap en is 70 cm hoger dan de voormalige sporthal van . De voor dit appartementengebouw benodigde parkeerplaatsen worden in diagonaal verband uitgevoerd en zijn gesitueerd aan de Lupine-oord. De uitstraling doet denken aan een landelijk gebouw, denk aan een hofje, met een eigentijdse swing.
- **2) Vrije sector gebouw.** Op de plek van de voormalige basisschool De Wegwijzer komt het vrije sectorgebouw met een parkeergarage onder het gebouw. Daarin komen ook de bergingen voor de fietsen en/of de scootmobielen. De hoogte is 11,5 m (30 cm. hoger dan de rij witte huizen). De appartementen zijn ongeveer 110 m². Ook hier is een hofje nagebootst. Er is ook een 'torentje' opgenomen, waarin twee maisonnettes zijn gepland die uitkijken op het groene speelveldje. De hoogte is 14,5 m.
- Beide gebouwen hebben hun eigen karakter en zijn verschillend in hoogte van elkaar wat het aanzien minder volumineus moet maken.
- Er is veel groen opgenomen en enkele oude bomen kunnen worden behouden.
- Het groene speelveldje blijft behouden, alleen het voetpad aan de kant van het gebouw zal iets verlegd moeten worden.

DOBB Houten DEN OORD BEWONERS-BELANGEN



Bevindingen van de bewonersgroep Den Oord (28 bewoners) op 6 november jl.:

Het is een globaal ontwerp zodat nog lang niet alle details al duidelijk zijn:

1. **Parkeren.** Waar we in elk geval nog over moeten overleggen is de parkeermogelijkheden op dit 'pareltje van de wijk' (citaat van de stedenbouwkundige Christian Messing). We toetsen op de Houtense parkeernorm en hebben hier nog vragen over. Er is een parkeergarage onder de koopwoningen gepland. Maar hoe verhoudt het aantal plekken zich tov de benodigde bergingen die nog niet ingetekend zijn? Waar krijgen de auto's van bezoekers plek? En wat zijn straks de thans nog bestaande parkeermogelijkheden voor de bewoners van de Lobbendijk/Akkerwindehof binnen het plangebied? (Bron: Startnotitie: 'alle parkeerplaatsen binnen het plangebied realiseren').

2. **De hoogte van de gebouwen.** We blijven 'aanhikken' tegen de hoogte van de beide gebouwen, gelet op de hoogte van de woningen rondom deze plek en het bereiken van het doel 'passend in de wijk' (Bron: Kwaliteitsleidraad Houten Noord, M.Steenhuis).

3. **Mogelijke geluidsoverlast.** Ook zal er gesproken moeten worden over de mogelijke geluidsoverlast vanaf balkons en hoe dit bouwtechnisch zoveel mogelijk kan worden tegengegaan. Wij gaan er nog steeds vanuit dat we er met z'n allen in slagen om eind van dit jaar een voor iedereen aanvaardbaar eindresultaat op tafel te leggen. Duidelijk is dat niet al onze wensen 1 op 1 overgenomen worden in de Klankbordgroep: het is overleggen en onderhandelen om er het beste van te maken. In ieder geval moeten we voorkomen dat het overleg teveel vertraagt en dat de gemeenteraad in 2019 ingrijpt en de beslissingen gaat nemen zonder onze inspraak.

Er staat een nieuw stukje Houten op het spel!

Wilt u reageren? Mail naar DOBBHouten@gmail.com of kom naar de inloopavond op vrijdag 16 november in het Wereldhuis. Kondig uw aanwezigheid van te voren even aan, dan weten we hoeveel koffie we moeten zetten. Van 20.00 tot 21.00 uur zijn er leden van de bewonersgroep aanwezig om de plannen te laten zien en uw mening te horen. We zullen uw meningen meewegen in ons eindoordeel. U kunt ook een van de direct omwonende DOBB-deelnemers aanspreken. Iedereen is van deze

DOBB Houten DEN OORD BEWONERS-BELANGEN

stand van zaken op de hoogte! Onderaan vindt u de lijst van deelnemers aan DOBB (Den Oord Bewoners Belangen).

Waar doen we het voor?

Als 50 bewoners van Den Oord, verenigd in DOBB, van wie er velen Houten groot hebben zien worden omdat ze er al heel lang wonen, willen we Houten iets moois mee geven op de Wegwijzerlocatie: een *passend* pareltje waar we allemaal nog lang trots op kunnen zijn! Tot slot een stukje uit het goedgekeurde verslag van DOBB bij het constructieve gesprek met toenmalig wethouder Van Liere op 21 september 2017. We citeren hem hieronder:

'Wat ook belangrijk is: kwaliteit, beleving en goede inpassing in de wijk. Dat zijn ook de toetscriteria. Het gaat niet gebeuren dat er geen kwaliteit komt en dat het niet Houtens is. Er moet gewoon iets moois komen en dat gaan we ook ontwikkelen. En er moet ook acceptatie voor zijn, draagvlak. 100% acceptatie is niet mogelijk maar ook mensen die er niet zo blij mee zijn moeten er mee kunnen leven. Dat is het minste niveau dat ik wil hebben. We hebben een rol voor de stedenbouwkundige kwaliteit van Houten. De projectleider moet dat bewaken: dat die kwaliteit wordt geleverd. Er komt gewoon iets moois te staan.'

'Los van de financiële kant: het gaat mij om de kwaliteit van wat er gaat komen. Zo wil ik dit ook aanvlagen. Het gaat er om wat we met elkaar realiseren.' (Bron: DOBBverslag 21-09-2017)

Den Oord Bewoners Belangen, 11 november 2018

Ter info: Heeft u de gaten in de muren van de Wegwijzer gezien? Die zijn er om de vleermuizen op het idee te brengen elders te gaan overwinteren. Hun verhuizing is een belangrijke sloopvoorwaarde die door de gemeentelijke ecooloog getoetst zal worden. De sloop staat gepland in december/januari volgens de laatste berichten. Definitieve informatie zal door de gemeente worden verspreid.

Als een Houtenaar iets belangrijk vindt, wil hij/zij:

Geïnformeerd worden (98%)



Zijn/haar mening geven (91%)



Zelf ideeën aandragen (85%)



Meebeslissen (73%)



Meehelpen bij de uitvoering (62%)



Bron: Visie communicatie en participatie 2017-2021, Gemeente Houten

TOT VRIJDAG 16 NOVEMBER WERELDHUIS 20.00 UUR!

Deze Nieuwsbrief wordt u aangeboden door: Cleopatra Thelissen, John Sussenbach, Erica Dalsem, Hans Sluiter, Anne Marie Sluiter, Wim de Rijke*, Matthijs Vrij Peerdeman, Ceciel Huitema, Liesbeth Aveling, Ben Frowijn, Eric Struch*, Mariëlle Geertman, Fred Dekkers, Marijn Hoff, Imbert Jebbink, André van Gelder, Rudi Bakker*, Ben van Oostrum, Harry Jansen, Henny van Driesum, Henk Holl, Jaap Doeven*, Marjon de Wit, Koos Hooft, Ria Frowijn*, Sidney Minnaar * leden klankbordgroep die deelnemen aan de participatie in de Klankbordgroep met de gemeente en Viveste.